

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. n. 51/2023 (riunita alla 99/2023)
promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Avv. G. Scaglia

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostrì del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori ingegneri della provincia di Piacenza con il n. 1279, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe, tramite dichiarazione sottoscritta nelle date del 29 dicembre 2023 e del 22 gennaio 2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di predisporre una relazione scritta contenente:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;



5. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato di d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza fra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata dalla quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

Nelle date indicate lo scrivente accettava l'incarico e procedeva all'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., accertando che la stessa è completa ed idonea. Quindi provvedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carpaneto Piacentino .

Concordava quindi con il custode la data del sopralluogo previsto per il giorno 24/06/2024 dopo alcuni tentativi non riusciti a causa della difficoltà nel reperire la persona che attualmente ha in uso gli immobili. Lo scrivente effettuava quindi un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, al fine di accertare l'ubicazione, la

natura, la consistenza, la conformità edilizia, lo stato di conservazione e, in generale, tutte le caratteristiche necessarie per la descrizione e la stima del valore degli stessi.

1. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali – Quesito 1

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due appartamenti, un' autorimessa e dalla quota di proprietà di un appezzamento di terreno incolto; i suddetti beni sono posti a Carpaneto Piacentino (PC) in Frazione Ciriano Mola nn.129-131.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale posto al di fuori del centro abitato di Ciriano; la zona risulta priva di servizi, quali negozi ed attrezzature pubbliche.



Inquadramento generale con individuazione dell'immobile

1.1. Identificazione catastale

Gli immobili in oggetto risultano descritti nel catasto fabbricati del comune di Carpaneto Piacentino (PC) in capo a:

- [REDACTED]

proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED]

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;

come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a nord, ovest ed est con il foglio 24, particella 209;
- a sud con l'unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 5;

al piano seminterrato:

- a nord con altra unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 2, non oggetto di pignoramento;
- a ovest con lavanderia comune;
- a sud con altra unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 5;
- a est con il foglio 24, particella 209.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità residenziale, descritta al catasto fabbricati del comune di Carpaneto Piacentino (PC) al foglio 24, particella 206, subalterno 5, confina

al piano primo:

- a nord con l'unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 4;
- a sud, ovest ed est con il foglio 24, particella 209;

al piano seminterrato:

- a nord con altra unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 4;
- a ovest con lavanderia comune;
- a sud con altra unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 206, subalterno 1;
- a est con il foglio 24, particella 209.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa, descritta al catasto fabbricati di Carpaneto Piacentino (PC) al foglio 24, particella 205, subalterno 2, confina:

- a nord con altra unità immobiliare descritta al foglio 24, particella 205, subalterno 1;
- a sud, ovest ed est con il foglio 24, particella 209.

L'appezzamento di terreno, descritto al catasto terreni del comune di Carpaneto Piacentino (PC) al foglio 24, particella 238, confina:

- a nord con il foglio 24, particella 65;
- a ovest con il foglio 24, particella 345;
- a sud con il foglio 24, particelle 209, 242 e 243;
- a est con il foglio 24, particella 66.

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. Descrizione del bene e stato di conservazione – Quesito 2

Le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine oltre a spazi esterni comuni ed autorimesse. Il complesso risulta accessibile dalla S.P.6 tramite una strada privata di penetrazione che consente l'accesso a tutti gli edifici che lo compongono. L'edificio che ospita le unità residenziali oggetto di esecuzione è posto a nord-est dell'area ed è costituito da due piani fuori terra e da uno seminterrato. Il fabbricato è costituito da quattro unità residenziali, tutte con accesso autonomo tramite scale esterne, di cui due poste al piano rialzato e due al piano primo. Al piano seminterrato si trovano le quattro cantine di pertinenza degli appartamenti e spazi comuni con funzione di lavanderia. L'autorimessa oggetto di stima è posta in un edificio indipendente situato a nord dell'edificio residenziale.

Si ritiene che l'edificio residenziale sia realizzato con murature perimetrali portanti in laterizi pieni e solai in laterocemento. La copertura è a falde coperta da tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata. I fronti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in laterizio faccia a vista. I davanzali delle finestre sono in cemento e sono presenti persiane in legno sulle finestre. Le scale esterne sono realizzate con scalini rivestiti e sono dotate di parapetto in muratura lungo la rampa ed in gelosie formate da elementi ad archetto sul pianerottolo al piano primo. Oggetto del presente pignoramento sono i due appartamenti che occupano per intero il piano primo della palazzina oltre alle relative cantine di pertinenza poste al piano seminterrato, l'autorimessa singola posta a nord e la quota di proprietà dell'appezzamento di terreno incolto posto a nord del complesso residenziale.

L'area esterna che contorna gli edifici residenziali è costituita in parte dalla strada inghiaia a servizio degli edifici e da zone a verde in parte arredate a giardino ed in parte utilizzate come orti dai residenti.

2.1. Unità residenziale - Fg.24, Part.206, Sub.4

L'appartamento descritto alla particella 206, subalterno 4, è posto al piano primo e vi si accede tramite una scala esterna, scoperta ed indipendente, che collega direttamente l'area esterna all'unità. Nel sottoscala che conduce al piano primo è posto il vano scala comune che porta al piano seminterrato dove si trova un locale ad uso lavanderia,

comune ad altra unità non oggetto di pignoramento (sub.2), e da cui si accede quindi alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno, angolo cottura, camera da letto, bagno finestrato e disimpegno. L'unità presenta locali intonacati e tinteggiati e pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali; la parete attrezzata della cucina e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in ceramica. La porta di accesso all'appartamento è di tipo blindato e presenta vistosi segni di scasso per cui è stato aggiunto un sistema di chiusura posticcio costituito da chiavistello esterno. Le porte interne all'unità sono in legno tamburato con vetrofanie; le finestre hanno telaio in legno e sono dotate di doppio vetro.

La cantina, posta al piano seminterrato, presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato al rustico e tinteggiato. La porta di accesso è in legno e la finestra presenta telaio in legno e vetro singolo.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto elettrico fuoritraccia costituito da canalette in pvc nella cantina;
- impianto di riscaldamento per il piano primo, costituito da caldaia di marca Ferroli e radiatori in ghisa; si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto;
- impianto idrico sanitario sotto traccia nell'appartamento.

L'unità presenta un discreto livello di manutenzione per quanto riguarda i fronti esterni che sono tinteggiati ma ammalorati e con alcuni distacchi di intonaco. Gli interni dell'unità, seppur vetusti, viste le finiture sopra descritte, versano in discreto stato di conservazione.

2.2. Appartamento - Fg.24, Part.206, Sub.5

L'appartamento descritto alla particella 206, subalterno 5, è posto al piano primo e vi si accede tramite una scala esterna, scoperta ed indipendente, che collega direttamente l'area esterna all'unità. Nel sottoscala che conduce al piano primo è posto il vano scala comune che porta al piano seminterrato, dove si trovano quattro locali ad uso lavanderia, bagno, ripostiglio e disimpegno facenti parte dell'area comune con altra unità non

oggetto di pignoramento (sub.1). Dal locale lavanderia si accede quindi alla cantina di pertinenza dell'unità oggetto di esecuzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Sul pianerottolo di ingresso è stata ricavata una piccola veranda chiusa da serramenti con telaio in alluminio e vetro singolo. L'unità presenta locali intonacati e tinteggiati e pavimenti in piastrelle di ceramica di differenti colori e formati fra i vari locali. La parete attrezzata della cucina e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in ceramica. La porta di accesso all'appartamento è in legno massello ed è dotata di un sopra luce vetrato; le porte interne all'unità sono in legno tamburato con vetrofanie satinato. Le finestre hanno telaio in legno e doppio vetro.

Si rilevano diverse tracce di condensa e di infiltrazioni in corrispondenza delle murature esterne e del soffitto.

La cantina, posta al piano seminterrato, presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato al rustico e tinteggiato. La porta di accesso è in legno e la finestra presenta telaio in legno e vetro singolo.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia nell'appartamento;
- impianto elettrico fuoritraccia costituito da canalette in pvc nella cantina;
- impianto di riscaldamento per il piano primo, costituito da caldaia e radiatori in ghisa, non più funzionante;
- impianto idrico sanitario sotto traccia.

Gli interni dell'unità, risultano vetusti, viste le finiture sopra descritte e, causa anche la presenza di infiltrazioni e condensa versano in mediocre stato di conservazione.

2.3. Autorimessa - Fg.24, Part.205, Sub.2

L'autorimessa oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato isolato, posto a nord dell'edificio residenziale, composto da due autorimesse di cui solo una oggetto di esecuzione.

L'immobile presenta fronti intonacati e tinteggiati; si ritiene che l'edificio sia realizzato con murature perimetrali portanti in laterizio e solai in laterocemento; la copertura è a

due falde coperte da tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata.

Il portone di accesso è di tipo avvolgibile in lamiera. L'interno del box presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate e solaio in laterocemento non intonacato.

E' presente l'impianto elettrico fuoritraccia costituito da canalette in pvc.

2.4. Appezamento di terreno – Fg.24, Part.238

L'appezamento di terreno è posto al termine della strada privata che serve il complesso residenziale; si tratta di un'area incolta con superficie catastale pari a mq 510, non è presente una recinzione a delimitarne i confini.

2.5. Consistenza dei beni

Per consuetudine locale il valore di mercato delle unità immobiliari abitative viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale degli immobili. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata conteggiando per intero i muri perimetrali esclusivi e per un mezzo quelli comuni e computando per un quarto la superficie della cantina. Sono escluse dal computo, le superfici delle aree condominiali comuni.

Sulla base di questi criteri la superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima assume i seguenti valori:

Descrizione	destinazione		Consistenza geometrica mq	Consistenza commerciale		
				coeff.	sup. parziale mq	sup. totale mq
Appartamento fg.24, part.206, sub.4	abitazione	P.1	53,72	1,00	53,72	58,00
	cantina	P.S1	17,33	0,25	4,33	
Appartamento fg.24, part.206, sub.5	abitazione	P.1	90,06	1,00	90,06	95,00
	cantina	P.S1	17,33	0,25	4,33	
Autorimessa fg.24, part.205, sub.2	autorimessa	P.T	15,68	1,00	15,68	16,00
Appezamento di terreno fg.24, part.238	terreno	P.T	510,00	1,00	510,00	510,00

2.6. Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità

Il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato dal Comune di Carpaneto Piacentino classifica l'area oggetto di pignoramento, su cui ricadono gli edifici descritti al foglio 24, particelle 205 e 206 tra le "Zone di saturazione residenziale A" (Art.38 R.U.E.).

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 24, particella 238 è classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola – APA" (Art.100 P.S.C.), ricadente all'interno del Territorio Rurale.

Nelle zone di cui sopra l'edificabilità risulta limitata dai seguenti vincoli:

- Acque sotterranee – Aree di ricarica della falda PTA – Settore B (Art.44-45 P.T.A.; Art.71 P.S.C.);

Non sono stati rilevati altri vincoli di natura urbanistica sugli immobili oggetto di pignoramento.

2.7. Vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli per ragioni storico-artistiche e da diritti di prelazione.

3. Stato di possesso dei beni – Quesito 3

Sulla base del sopralluogo effettuato anche alla presenza del Custode Giudiziario, così come risulta dal relativo verbale allegato (All. n. 5), è stato constatato quanto segue:

- l'appartamento descritto al fg. 24, part. 206, sub 4, risulta libero da persone e cose;

- l'appartamento descritto al fg. 24, part. 206, sub 5 risulta occupato da [REDACTED]

[REDACTED] dalla moglie e dalla figlia di anni uno e mezzo. La famiglia vive nell'immobile a partire dall'anno 2014 ed ha avuto un regolare contratto di locazione fino al 2021; ad oggi l'immobile risulta occupato in assenza di contratto.

- l'autorimessa descritta al fg.24, part.205, sub.2, risulta in uso al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo.

4. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente – Quesito 4

La regolarità edilizia è stata accertata mediante le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino. La ricerca non ha permesso di risalire al titolo edilizio che ha legittimato la costruzione dell'immobile, si presume pertanto che questo sia stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Mediante l'accesso agli atti sono state reperite:

- la Concessione edilizia n.103/79 Prot. n. 3861 del 26/11/1979 per opere di riadattamento di fabbricato di civile abitazione;
- Autorizzazione n.44/83 del 12/07/1983 per realizzazione di rappezzi degli intonaci esterni, tinteggiatura esterna e rifacimento pavimentazione scala esterna;
- Autorizzazione n.59/83 del 12/07/1983 per tinteggiatura esterna del fabbricato.

Effettuato il sopralluogo presso gli immobili ed esaminata la pratica edilizia, si segnala quanto segue.

Appartamento - Fg.24, Part.206, Sub.4

Sulla base dell'ultimo stato assentito, si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione della tettoia sul pianerottolo della scala esterna;
- realizzazione di un tamponamento a divisione delle due unità di cui al sub 4 e sub 5;
- variazione della distribuzione interna dei locali al piano primo, così come indicato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione (All.2).

Poiché nell'ultimo stato assentito (C.E. n.103/79 Prot. n. 3861 del 26/11/1979) non è riportata la planimetria della cantina posta al piano seminterrato, la conformità di tale locale verrà verificata rispetto alla scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio Territorio dell' Agenzia delle Entrate.

Appartamento - Fg.24, Part.206, Sub.5

Sulla base dell'ultimo stato assentito, si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione della veranda sul pianerottolo della scala esterna;
- realizzazione di un tamponamento a divisione delle due unità di cui ai sub 4 e sub 5;
- variazioni della distribuzione interna dei locali dell'appartamento al piano primo, così come indicato nell'elaborato grafico allegato alla perizia (All.2).

Poiché nell'ultimo stato assentito (C.E. n.103/79 Prot. n. 3861 del 26/11/1979) non è riportata la planimetria della cantina posta al piano seminterrato, la conformità di tale locale dovrà essere verificata rispetto alla scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Autorimessa - Fg.24, Part.205, Sub.2

In assenza di titoli edilizi depositati presso il Comune di Carpaneto Piacentino, la conformità edilizia dell'immobile dovrà essere verificata rispetto alla scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Si è quindi proceduto a verificare la regolarità catastale delle unità oggetto di esecuzione, sulla base delle schede planimetriche depositate presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate e del sopralluogo effettuato constatando quanto segue.

Appartamento - Fg.24, Part.206, Sub.4

Esaminata la scheda planimetrica catastale depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate è stata constatata la mancata rappresentazione della porta realizzata a collegamento fra le due cantine descritte ai subalterni 4 e 5.

Appartamento - Fg.24, Part.206, Sub.5

Esaminata la scheda planimetrica catastale depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, si rilevano le seguenti difformità:

- spostamento della porta di ingresso di una stanza, così come indicato nell'All.2 - elaborati grafici.
- mancata rappresentazione della porta realizzata a collegamento fra le due cantine

descritte ai subalterni 4 e 5;

- modifica della distribuzione interna del locale lavanderia comune posto al piano seminterrato, così come indicato nell'All.2 - elaborati grafici.

Autorimessa - Fg.24, Part.205, Sub.2

Esaminata la scheda planimetrica catastale depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che non risulta rappresentata la finestra presente nell'autorimessa.

Il tutto meglio si evince negli elaborati grafici allegati (All.2 – Elaborati grafici).

5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria – Quesito 5

Le difformità riscontrate e descritte nel paragrafo precedente, per quanto riguarda le variazioni interne alle due unità residenziali, devono essere sanate mediante la presentazione di due pratiche CILA in sanatoria, una per ogni appartamento, ai sensi del comma 1 dell'art. 16-bis della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004; il costo della sanatoria si determina in euro 2.000,00 per spese tecniche per ogni pratica oltre all'oblazione prevista dalla normativa pari ad euro 1.000 per ogni pratica in sanatoria. Sarà poi necessario procedere all'aggiornamento catastale delle tre unità per un costo complessivo di euro 250 per ogni unità oltre ai diritti dell'Agenzia delle Entrate pari ad euro 50 per ogni unità. Infine per quanto riguarda le difformità esterne agli appartamenti sarà necessario procedere alla rimozione della tettoia e della veranda ed a ripristinare il muro di divisione delle cantine per un costo complessivo stimato in euro 3.000. Alla luce di quanto esposto, i costi a carico delle tre unità sono così sintetizzabili:

- unità residenziale di cui al Fg.24, Part.206, Sub.4: euro 4.800;
- unità residenziale di cui al Fg.24, Part.206, Sub.5: euro 4.800;
- unità ad uso autorimessa di cui al Fg.24, Part.205, Sub.2: euro 300.

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione – Quesito 6

I beni oggetto di pignoramento non risultano compresi in un contesto condominiale, non sono quindi previste spese fisse di gestione o manutenzione, tuttavia l'atto di compravendita del bene, stipulato dal Notaio Aldo Ciappa il 5 aprile 2004, Repertorio n. 363435, registrato a Piacenza il 19/04/2004, precisa che la compravendita comprende anche la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero complesso, pari a :

- 500/1000 dell'area coperta del fabbricato principale (part.206);
- 500/1000 dell'area scoperta del fabbricato principale (part.209);
- 500/1000 dell'area coperta del fabbricato staccato (part.205).

E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà pari a 1/7 del passaggio comune a tutto il complesso descritto con le particelle 242 e 240 e pari a 1/16 con diritto di accesso e scarico tramite le particelle 240 e 242 sulle quali esiste servitù di passaggio pedonale e carraio. E' inoltre previsto un diritto sul pozzo insistente sulla particella 239.

Si precisa che quanto sopra riportato si riferisce alle unità oggetto di esecuzione nel loro complesso.

7. Stima del valore dei beni pignorati – Quesito 7

7.1. Stima del valore dei beni

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare. Nel caso di cui si tratta, dovendosi stimare unità residenziali ed una autorimessa, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca

di costruzione, tipologia costruttiva e servizi presenti in zona. Richiamate le caratteristiche degli immobili descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione e lo stato di manutenzione del bene.

Sulla base di quanto sopra esposto e avuto riguardo per l'andamento dei prezzi di mercato della zona, si ritiene congruo stimare il valore di 450,00 euro al mq, per quanto riguarda gli appartamenti con cantina, il valore di 6,00 € al mq per l'appezzamento di terreno ed il valore a corpo di euro 6.000,00 per quanto concerne l'autorimessa. Tenuto conto della superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato viene così determinato:

IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO					
Porzione	Destinazione d'uso	Piano	Superficie commerciale mq	Valore di stima	
				€/mq	Totale euro
Appartamento con cantina (fg.24, part.206, sub.4)					
-	Appartamento con cantina fg.24, part.206, sub.4	P.S.1, P.1	58,00	450,00	26.100,00
Valore Abitazione con cantina (fg.24, part.206, sub.4)					26.100,00
Abitazione con cantina (fg.24, part.206, sub.5)					
-	Appartamento con cantina fg.24, part.206, sub.5	P.S.1, P.1	95,00	450,00	42.750,00
Valore Abitazione con cantina (fg.24, part.206, sub.5)					42.750,00
Autorimessa (fg.24, part.205, sub.2)					
-	Autorimessa fg.24, part.205, sub.2	P.T.	16,00	a corpo	6.000,00
Valore Abitazione con cantina (fg.24, part.206, sub.5)					6.000,00
Appezzamento di terreno (fg.24, part.238)					
-	Appezzamento di terreno fg.24, part.238	P.T.	510,00	6,00	3.060,00
Valore Appezzamento di terreno (fg.24, part.238)					3.060,00

7.2. Formazione e stima dei lotti

Determinato il valore dei beni oggetto di esecuzione, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ritiene opportuno individuare i seguenti lotti:

Lotto n. 1 costituito dall'appartamento con relativa cantina, descritta al catasto fabbricati del Comune di Carpaneto Piacentino al foglio 24, particella 206, subalterno 5, dall'autorimessa descritta al catasto fabbricati del comune di Carpaneto Piacentino al foglio 24, particella 205, subalterno 2 e dalle quote di proprietà dell'appezzamento di terreno descritto al catasto terreni del Comune di Carpaneto Piacentino al foglio 24, particella 238. Come precedentemente descritto, l'appartamento con cantina e l'autorimessa risultano di proprietà di [REDACTED] entrambi con quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, mentre l'appezzamento di terreno risulta di proprietà di [REDACTED], con quota di proprietà pari a 6/192 in comunione dei beni.

Lotto n. 2 costituito dall'appartamento con relativa cantina, descritta al catasto fabbricati del Comune di Carpaneto Piacentino al foglio 24, particella 206, subalterno 4. L'unità risulta di proprietà di [REDACTED] entrambi con quota pari a 1/2 in comunione dei beni.

Per quanto riguarda la descrizione e consistenza degli immobili che costituiscono i singoli lotti si rimanda al paragrafo 2; nel seguito si riportano i valori venali dei singoli lotti:

Lotto n. 1

Il valore del lotto 1 è pari alla somma dei valori stimati dell'appartamento con cantina (fg.24, mapp.206, sub.5), dell'autorimessa (fg.24, mapp.205, sub.2) e della quota di comproprietà dell'appezzamento di terreno (fg.24, mapp.238) ovvero:

- Appartamento con cantina: euro 42.750,00
- Autorimessa: euro 6.000,00
- Appezzamento di terreno: (euro 3.060,00 /192) x 12 = euro 191,25 arrotondato a euro 190,00;

Il valore totale del lotto 1 risulta pertanto pari a:
 $42.750,00 + 6.000,00 + 190,00 = \text{euro } 48.940,00.$

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto n. 2

Il valore del lotto 2 è pari al valore stimato dell'appartamento con cantina (fg.24, mapp.206, sub.4) ovvero ad euro 26.100,00.

ASTE
GIUDIZIARIE

La valutazione degli immobili deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 10% in considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato dei lotti, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 10% di conseguenza il valore sarà pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Lotto n. 1: euro 48.940,00 x 0,90 = euro 44.046,00;
- Lotto n. 2: euro 26.100,00 x 0,90 = euro 23.490,00.

Ai valori determinati occorre sottrarre il costo delle sanatorie così come determinate al paragrafo 5, di conseguenza il valore di vendita sarà pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Lotto n. 1: euro 44.046,00 – euro 4.800,00 per spese fg.24, mapp.206, sub.5 (descritte al paragrafo 5) – euro 300,00 per spese fg.24, mapp.205, sub.2 (descritte al paragrafo 5) = euro 38.946,00 che si arrotondano in euro **38.900,00 (trentottomilanovecento/00)**;
- Lotto n. 2: euro 23.490,00 - euro 4.800,00 per spese fg.24, mapp.206, sub.4 (descritte al paragrafo 5) = euro 18.690,00 che si arrotondano in euro **18.700,00 (diciottomilasettecento/00)**.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

8. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore – Quesito 8

Le unità residenziali e l'autorimessa risultano pignorate per la quota di 1/2 per ciascun comproprietario e quindi per l'intero, non si ravvisa quindi la necessità di procedere ad una divisione; per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, pur essendo stato pignorato complessivamente per la quota di 12/192, vista la natura e la consistenza del bene, nonché il valore della quota, non si ritiene opportuno procedere ad un progetto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



9. Indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori – Quesito 9

In considerazione del sopralluogo effettuato non si rileva la necessità di eseguire opere con urgenza sul bene oggetto di stima.

10. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio – Quesito 10

Il bene oggetto di pignoramento non è compreso in un contesto condominiale.

11. Allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree – Quesito 11

Per l'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, oltre all'ortofoto ed alla corografia su base catastale allegata alla presente relazione, è stata acquisita la documentazione fotografica che si allega.

12. Predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-room comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf – Quesito 12

Come da richiesta sono stati predisposti n. 2 cd-room con relazione, documentazione fotografica e allegati.

Piacenza, 14/11/2024

L'ESPERTO

dott. ingegnere Francesco Cavalli

ALLEGATI

1. All.1 - Documentazione catastale
2. All.2 - Tavole grafiche
3. All.3 – Documentazione fotografica
4. All.4 – Documentazione edilizia
5. All.5 – Verbale di accesso del custode

